



BRETZFELD

DAS TOR ZUM
HOHENLOHER LAND

**Beratungsunterlage Nr. 37/2020 zur
öffentlichen Gemeinderatssitzung am 30.07.2020**

TOP 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Mühle Scheppach/Brettach/Austraße - 2. Änderung“, Bretzfeld-Adolzfurt

- Hier: a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
b) Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung
c) Auslegungsbeschluss gem. §3 Abs. 2 BauGB
-

Amt: Bauamt

Aktenzeichen/Kürzel: 621.41/Wb Datum: 14.07.2020

Kosten: HHSt.:
Planansatz: Planjahr:
Mehr-/Minderausgaben: Deckungsvorschlag:

I. Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 28.11.2019 wurde die Bauvoranfrage des Herrn Alexander Thomä für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. 470 und 472 behandelt. Er plant auf dem Areal der Mühle im direkten Umfeld seines Betriebes zu wohnen. Mit dem dortig festgelegten Pflanzzwang wären die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes betroffen. Da der Bauherr im Rahmen seiner Bauvoranfrage vorgeschlagen hat, diesen Pflanzzwang in relativ unmittelbarer Nähe zu verwirklichen und mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, hat der Gemeinderat dieser Bauvoranfrage zugestimmt.

Durch die stringenten Festsetzungen des Bebauungsplanes an dieser Stelle kann die Baurechtsbehörde jedoch diese Vorgehensweise nicht mitgehen und wird nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes agieren. Die Bebauungsplanänderung ist damit Voraussetzung für die Verwirklichung der Planungen des Antragstellers.

In der Sitzung vom 09.07.2020 hat der Gemeinderat die Verwaltung ermächtigt, eine Kostenregelung für das Bauleitverfahren mit dem Vorhabenträger abzuschließen. Dies ist in der Zwischenzeit geschehen.

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte der beiden zusammenhängenden Ortsteile Adolzfurt und Scheppach an der Austraße. Es umfasst Teile der Flurstücke 463, 470 und 472. Begrenzt wird das Plangebiet durch die umliegenden Flurstücke 85, 461 (Austraße), 471 und 474.

Die noch verbliebenen und nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichenen Pflanzungen der früheren PZ-Fläche werden durch den Vorhabenträger auf dem Flst. Nr. 2265 im Gewann „Langes Gwand“ (Gemarkung Scheppach) umgesetzt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bretzfeld ist die Fläche als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt. Eine Anpassung erfolgt, falls erforderlich, im Wege der Berichtigung (§13a Abs. 2 Nr.2 BauGB).

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a Abs. 1 Nr. 1 sind deutlich erfüllt.

In der Sitzung wird ein Vertreter des Vermessungsbüros Käser anwesend sein und die Inhalte der Planung erläutern.

II. Beschlussvorschlag

Für die Flächen 463, 470 und 474 soll ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §2 Abs. 1 BauGB, §13 a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan erhält den Namen „Mühle Scheppach/Brettach/Austraße - 2. Änderung“.

Der durch das Ingenieurbüro für Vermessung und Planung, Matthias Käser, 74199 Untergruppenbach erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Begründung „Mühle Scheppach/Brettach/Austraße - 2. Änderung“ vom 14.07.2020 wird gebilligt und nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt (§4a Abs. 4 BauGB).

Anlage:

Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 14.07.2020 mit Begründung